

PARECER TÉCNICO

Referência: Processo 31.00531177/2025-05. Solicitação de parecer técnico para subsidiar decisão do COMPUR acerca de alteração do perímetro de Zeis-1, nos termos da Lei 11.181/19.

Requerente: URBEL

Responsável Legal: Karla Maria Vilas Marques.

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de solicitação de alteração do perímetro da Zona de Especial Interesse Social 1 – Zeis-1 - da Vila São Tomaz, encaminhada pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel.

Após emissão do parecer favorável da Urbel, a definição de zoneamento do lote deve ser apreciada pelo Compur, nos termos dos artigos 99 e 100, da Lei 11.181/19 e do Decreto 17.273/20.

Segundo a Lei 11.181/19:

Art. 99 – O Executivo poderá promover, a qualquer tempo, revisões nos perímetros das Zeis em áreas que forem objeto de programas públicos que alterem significativamente o desenho urbano da região, mediante a realização de estudo técnico específico e a aprovação do Compur.

Parágrafo único - Na hipótese de exclusão de áreas de Zeis, o Compur deverá definir o novo zoneamento incidente sobre a porção territorial.

Art. 100 - O Executivo poderá determinar a exclusão de áreas inseridas nas Zeis, obedecidas regras a serem definidas em regulamento, que:

I - não tenham sido ocupadas por população de baixa renda;

II - sejam caracterizadas como área vazia.

E de acordo com o Art. 62 do Decreto 17.273/20:

Art. 62 – O procedimento para revisão de zoneamentos de interesse social deverá ser solicitado à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel.

Parágrafo único – Na hipótese de exclusão de áreas inseridas em Zeis ou Aeis-2, prevista no art. 99 e nos §§ 2º e 3º do art. 107, da Lei nº 11.181, de 2019, a definição de zoneamento pelo Compur deverá ser acompanhada de definição da taxa de permeabilidade.

Dessa forma, faz-se necessário a elaboração de parecer técnico para subsidiar a decisão do COMPUR acerca da solicitação apresentada.

2. ANÁLISE

O objetivo da solicitação é a exclusão de terreno do perímetro de ZEIS-1, a saber: terreno situado entre as ruas Santo Antônio, Geraldo Antônio de Freitas e Comendador Wigg e o fundo dos lotes 13 e 15 do quarteirão 37 (Figura 01). Segundo a URBEL, a área em análise foi objeto de intervenções urbanísticas do Programa Vila Viva São Tomaz/Aeroporto, que promoveu importantes intervenções para a qualificação física e ambiental das vilas. A proposta apresentada é remover do perímetro de ZEIS-1 a área atualmente desocupada e desapropriada, onde está prevista a instalação da Unidade de Recebimento de Pequenos Volumes (URPV) São Tomaz. A Prefeitura tem o projeto de implantação desse equipamento público para atendimento não só das vilas adjacentes, mas também das comunidades circunvizinhas ao empreendimento. A modificação do polígono da Vila São Tomaz está alinhada com o Art. 99 do Plano Diretor do Município, que permite revisões nos limites das ZEIS em áreas que forem objeto de programas públicos que alterem significativamente o desenho urbano da região, mediante a realização de estudo técnico específico e a aprovação do COMPUR, para a qual se destina este relatório. Destacamos que já há ciência e o de acordo da Diretoria de Gestão de Programas e Planos Urbanísticos - DGPU/SUPLAN. Portanto, solicitamos a análise e o encaminhamento para aprovação do COMPUR.

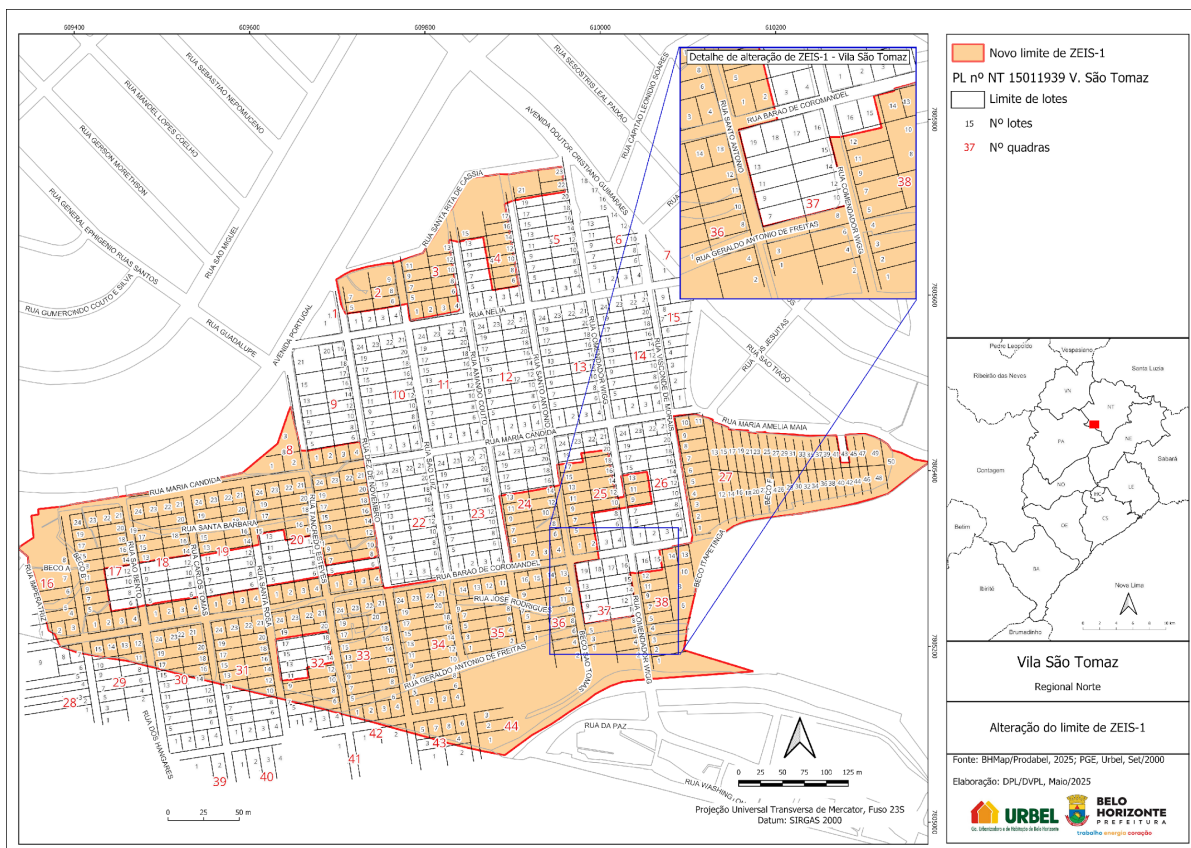


Figura 01: Trecho da Planta com destaque para a alteração do limite de ZEIS-1. Fonte: URBEL/PBH, 2025.

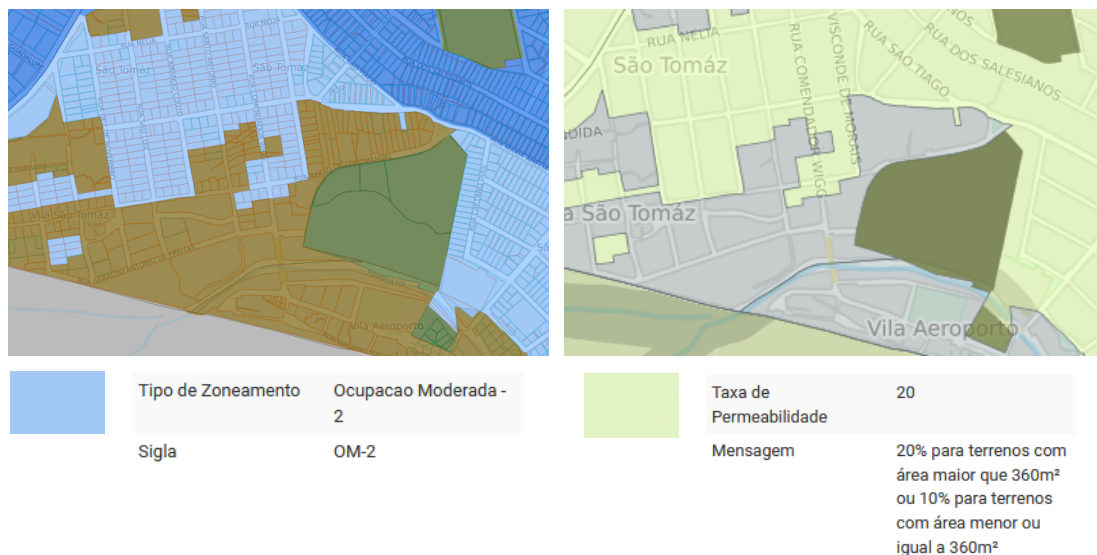


Figura 02: Limite atual de ZEIS-1 na área em análise e taxa de permeabilidade na área do entorno. Fonte: BHMap, 2025.

A ocupação do entorno do terreno em análise é predominantemente residencial. A legislação vigente (Lei 11.181/19) classifica o terreno como Zona Especial de Interesse Social - Zeis-1, por estar inserido em área ocupada desordenadamente e de forma espontânea.

Art. 96 - São classificadas como Zeis as porções do território municipal ocupadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística por meio da implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.

Parágrafo único - As Zeis dividem-se nas seguintes zonas:

I - Zeis-1: áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea;

II - Zeis-2: áreas ocupadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

O entorno da Vila São Tomás está classificado como OM-2 - Ocupação Moderada 2, que, de acordo com a Legislação vigente:

Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;

II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;

III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

Parágrafo único - As porções do território descritas no inciso I do caput deste artigo classificam-se em OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4, de acordo com a qualidade da infraestrutura,

das características físicas do terreno, das condições de acessibilidade local e da necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades.

A taxa de permeabilidade do entorno é de 20% para terrenos com área maior que 360 m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360 m².

A área do terreno em análise é de cerca de 2.500 m².

De acordo com as informações elencadas, indica-se, como novo zoneamento para o lote, a sua classificação como Ocupação Moderada 2 (OM-2) em decorrência do zoneamento presente no entorno, adotando os parâmetros urbanísticos deste zoneamento, e indica-se a taxa de permeabilidade a ser cumprida de 20%, por possuir área maior que 360m² e fundamentada na análise do contexto ambiental urbano da região e da sua contribuição para as condições de drenagem do solo.

3. PARECER

Diante das informações apresentadas e analisadas, o presente parecer é favorável à solicitação da URBEL para a exclusão do terreno em análise da Zona de Interesse Social – 1 (ZEIS-1). Dessa forma, indica-se a alteração do zoneamento urbanístico do lote para Ocupação Moderada 2 (OM-2). Indica-se, também, que a Taxa de Permeabilidade a ser cumprida no lote seja de 20%, como no entorno da área em ZEIS-1.

Nota: Para os processos de regularização e ou licenciamento de edificações e atividades existentes ou a serem incluídas no local, todos os ritos para o cumprimento de parâmetros previstos pela Legislação Urbanística vigente deverão ser cumpridos, principalmente aqueles relacionados à manutenção de taxas mínimas de permeabilidade do solo e averiguação da possibilidade de manutenção e ou supressão arbórea.

Esse é nosso parecer.

Belo Horizonte, 10 de setembro de 2025.

Clarissa Maria Valgas e Bastos Zolini
Arquiteta e Urbanista
Diretoria de Gestão de Programas e Planos Urbanísticos - DGPU
Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN
Secretaria Municipal de Política Urbana- SMPU